

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.41/2022 R.G.



Promossa da:

Contro:

CTU: Geom. Carmine GIANCOLA



ELABORATO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. Carmine GIANCOLA – Via Cipranese n.28 - 86010 BUSSO (CB) – carmine.giancola@geopec.it
C.F.: GNC CMN 63S27 B295N - P. Iva: 00714010709 - tel. 0874-447648 - Cell:338-2530944



TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

Esecuzione Immobiliare n. 41/2022 R.G. Es. promossa da

SPV S.r.l. contro

**CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE****PREMESSA**

Il Giudice delegato della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso, Dott.ssa Emanuela LUCIANI, con ordinanza emessa in data 17-04-2023, nominava Consulente Tecnico D'Ufficio nel procedimento espropriativo in epigrafe indicato il sottoscritto Geom. Carmine GIANCOLA, nato a Busso (CB) il 27-11-1963, con studio tecnico in Busso (CB) in Via Cipranense n.28, iscritto al n. 677 dell'Albo Provinciale dei Geometri di Campobasso.

INCARICO

Prestato il giuramento di rito in data 27-04-2023, al sottoscritto veniva conferito l'incarico di rispondere nel termine di giorni 90 ai quesiti di seguito riportati ed elencati dal punto "A" al punto "G":

A- Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567

cpc;

B- Identificazione e descrizione attuale dei beni, nonché

l'identificazione pregressa;

C- Stato di possesso;

D- Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura

condominiale;

E- Regolarità edilizia ed urbanistica;



F- Formazione dei lotti;

G- Valore del bene e costi.

INIZIO OPERAZIONI

Con avviso diretto a mezzo PEC al legale della parte esecutrice nonché al debitore, lo scrivente convocava le parti per il giorno 17 maggio 2023 alle ore 16:00 presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito alla Via Tiberio n.8 del Comune di Campobasso (CB) per effettuare gli accertamenti ed i rilievi necessari al fine di espletare l'incarico ricevuto.

SOPRALLUOGO

Alla data ed ora stabilita il sottoscritto, unitamente ad un proprio collaboratore di concetto, Ing. Vincenzo GIANCOLA, si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione, dove si incontrava con il sig. , quale parte esecutata.

Dopo aver consegnato al debitore il foglio informativo relativo alla procedura (allegato 1) dava inizio alle operazioni di accertamento effettuando un dettagliato rilievo metrico e fotografico, nonché i controlli e i riscontri necessari al fine di poter dare esaurienti risposte ai quesiti formulati dal Sig. Giudice.

Al termine delle predette operazioni veniva redatto apposito verbale di sopralluogo il quale si allega agli atti.

RISPOSTA AI QUESITI

La presente relazione per praticità di esposizione viene articolata seguendo la stessa cronologia dei quesiti formulati, con l'indicazione delle lettere e della numerazione assegnata.



A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI**ALL'ART. 567 CPC;**

1) In merito alla documentazione di cui art. 567 c.p.c., la parte procedente, ha optato per il deposito della certificazione notarile la quale è da ritenersi completa.

Detta certificazione, riferita agli immobili oggetto della procedura espropriativa, risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di oltre un ventennio alla data di trascrizione del pignoramento.

La parte procedente ha depositato altresì le visure catastali e il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

2) L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto al debitore per la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ per successione in morte del proprio genitore apertasi il 07-03-2002, il cui certificato di successione è stato trascritto il 14-12-2002 ai numeri 10093 R.P. e 12880 R.G. e con atto di permuta a rogito Notaio PILLA Michele del 15-06-2007 rep. 43548/14756, trascritto il 21-06-2007 ai numeri 5434 R.P. e 7616 R.G. sono stati trasferiti i restanti diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$.

L'immobile di che trattasi, si apparteneva al genitore del debitore, , per atto di assegnazione ricevuto dal Notaio Angiolini in data 12-03-1986, rep. 6527, trascritto il 10-04-1986 ai numeri 2513 R.P. e 3124 R.G. (allegato 2).

3) Non è stato necessario acquisire l'estratto per riassunto del regi-



stro degli atti di matrimonio, in quanto l'esecutato risulta di stato civile celibe.

4) Considerato che agli atti è presente la certificazione notarile (allegato 3) non si è proceduto alla predisposizione dell'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative, nonché all'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riferite al bene pignorato.

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1) L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare riguarda un'abitazione di tipo economico con annessa cantina, ubicate rispettivamente al piano terzo e piano seminterrato del fabbricato condominiale sito alla Via V. Tiberio n.8, interno 6 del Comune di Campobasso (CB) in testa catastalmente per i diritti di piena proprietà nella misura di 1/1 al sig.

. L'abitazione con la cantina, costituiscono un'unica unità immobiliare, censita nel N.C.E.U. di detto comune nel modo seguente:

S.U.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	cl	Cons.	R.C.€
--	125	60	5	1	A/3	1	5,5 vani	252,81

L'unità immobiliare confina a Nord con il vano scala condominiale, ad Est e Sud con Via Tiberio ed a Ovest con corte comune.

Il fabbricato, edificato dall' I.A.C.P. della provincia di Campobasso, ha struttura portante realizzata da muratura costituita da pietre e mattoni in laterizio con solai interpiano in laterocemento ed è privo di ascensore. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco del tipo ci-

vile con soprastante strato di pittura.

L'abitazione è ubicata al piano terzo dell'immobile condominiale, alla quale si accede tramite vano scala comune posto prospiciente via Tiberio.

L'unità è composta da cucina, ingresso, soggiorno, due camere, un servizio igienico, un ripostiglio e una veranda, con altresì annessa cantina al piano seminterrato.

Il pavimento interno è costituito da mattonelle in monocotto delle dimensioni di cm.20 x 20. Gli infissi esterni (finestre e balconi) e le porte interne sono in legno e risalgono all'epoca di realizzazione dell'immobile.

Gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in legno e plastica nonché di doppio infisso in alluminio anodizzato elettro-colorato, ad esclusione della finestra del servizio igienico.

È presente impianto di riscaldamento di tipo autonomo, costituito da caldaia a parete alimentata a metano ubicata nel ripostiglio adiacente la veranda, ed elementi radianti in ghisa. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, risalente al periodo di realizzazione del fabbricato.

L'abitazione nel complesso trovasi in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Il locale destinato a cantina, ubicato al piano seminterrato dello stabile, ha pavimentazione costituita da un battuto di cemento, mentre le pareti perimetrali sono sprovviste di intonaco.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è pari alla somma:



- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

Per la misurazione della superficie delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata valgono i medesimi criteri utilizzati nel calcolo della superficie commerciale.

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE UTILE

Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Dai calcoli effettuati ai sensi del D.P.R. n.138 del 23-03-1998, si evince che l'immobile interessato alla procedura ha una superficie commerciale di circa mq.93,00, la quale è di seguito riportata:

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE

Vani	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguglio	Sup. commerciale omogeneizzata
Abitazione P.3	Mq.89,00	100%	Mq. 89,00
Veranda	Mq.3,00	30%	Mq. 0,90
Balcone	Mq. 4,25	30%	Mq. 1,28
Cantina	Mq.6,70	25%	Mq. 1,68
Totale superficie commerciale omogeneizzata			Mq. 92,86
Totale superficie commerciale arrotondata			Mq. 93,00

2) Per quanto riguarda la presenza di pertinenze e accessori comuni e condominiali, risulta in comune il portone d'ingresso del fabbricato, il vano scala interno di tipo condominiale, il corridoio delle cantine e l'area esterna pertinenziale (foto n.1-3-4-5).

Si allega la documentazione fotografica dell'immobile (allegato 4) e la planimetria dello stato dei luoghi (allegato 5) la quale individua l'unità immobiliare oggetto di espropriazione, nonché i relativi confini.

3) Non è stato necessario acquisire presso il Comune di Campobasso il certificato di destinazione urbanistica in quanto la procedura è relativa ad un'unità immobiliare di tipo urbana. L'immobile tuttavia ricade in zona "C" – Completamento del P.R.G.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1) Si è proceduto a confrontare dettagliatamente la descrizione e l'identificazione dei beni pignorati risultanti dalle indagini effettuate con la relativa documentazione agli atti, non rilevando di-

scordanze.

Si allega la visura catastale storica (allegato 6) estratto di mappa (allegato 7) e l'unica planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (allegato 8).

2) A seguito delle indagini e degli accertamenti effettuati, non sono state riscontrate difformità catastali.

C – STATO DI POSSESSO

1) L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare al momento del sopralluogo risultava occupato dal debitore, il quale vi dimora abitualmente;

2) Per l'immobile in esame non risultano registrati contratti di locazione.

3) Il valore di locazione è stato rilevato dalla Banca Dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate – "OMI" per il comune e la zona interessata, relativi al secondo semestre 2022.

Per la tipologia dell'immobile in esame (Abitazione di tipo economico) si è rilevato che il valore minimo di locazione corrisponde ad € 3,80 mq/mese e il valore massimo ad € 5,70 mq/mese, riferito alla superficie lorda.

Considerate le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, nonché le finiture interne si ritiene di assumere a base di calcolo € 3,80 mq/mese.

Ne consegue che, moltiplicando il suddetto valore per la superficie dell'immobile (€ 3,80 x 93,00 mq) avremo un valore locativo mensile in conto tondo pari ad € 350,00 .



D – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI**NATURA CONDOMINIALE**

1) Oltre ai vincoli o oneri già presenti nella certificazione ipotecaria, esiste il diritto di prelazione in caso di vendita a favore dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Campobasso, richiamato nell'atto di cessione del 12-03-1986. Tale diritto, potrà essere estinto versando all'Ente l'importo pari al 10% del valore dell'immobile calcolato sulla base degli estimi catastali.

2) Trattasi di immobile costituito in condominio le cui spese fisse annuali di gestione, acquisite dal custode giudiziario presso l'amministratore del condominio, ammontano ad € 330,00.

Non risultano deliberate spese straordinarie.

Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni dalla parte esecutata, ammontano a circa € 656,00.

E – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

1) Il fabbricato condominiale nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato edificato in epoca antecedente il giorno 01-09-1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti, inoltrata allo sportello Unico dell'Edilizia del comune di Campobasso, è stato riscontrato che per l'unità immobiliare di che trattasi, è stata presentata in data 28-03-1986, dal sig. istanza di condono edilizio ai sensi della legge n.47/85 relativa alla realizzazione di una veranda, la quale a tutt'oggi non è mai stata definita (allegato 9).

Non sono presenti dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità.



2) Oltre alla realizzazione della veranda non sono state riscontrate ulteriori irregolarità edilizie.

È possibile regolarizzare tale difformità definendo la pratica di condono presentata ed ottenendo così il relativo permesso in sanatoria.

Il costo necessario per la regolarizzazione è di circa € 300,00.

F – FORMAZIONE DEI LOTTI

1) Il bene pignorato costituisce un unico ed indivisibile Lotto, identificato come segue;

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano terzo int.6 del fabbricato condominiale sito alla Via V. Tiberio del comune di Campobasso (CB) con annessa cantina allocata al piano Seminterato, il tutto riportato nel Catasto fabbricati di detto comune al foglio 125, particella 60 sub.5, categoria A/3, cl.1[^], consistenza 5,5 vani, sup. catastale mq.98,00, rendita € 252,81.

2) L'immobile è stato pignorato per la quota intera di 1/1 in testa catastalmente al sig. .

G – VALORE DEL BENE E COSTI

La valutazione del bene, al fine di una maggiore attendibilità del valore stesso, viene eseguita mediante comparazione di altre valutazioni ed operando la media aritmetica dei valori ottenuti secondo il criterio di stima Sintetica; quest'ultima si basa sui valori normali di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima, opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali.



Il valore di mercato degli immobili è stato conseguito dal prodotto della superficie commerciale e dal prezzo di mercato unitario a mq.

L'immobile viene stimato nello stato di fatto in cui esso si trova, tenendo in debita considerazione l'epoca di realizzazione, le caratteristiche costruttive, la destinazione d'uso, nonché lo stato di manutenzione e conservazione.

LOTTO UNICO

1) A seguito dell'indagine di mercato condotta e facendo riferimento ai valori OMI per la zona in esame riferiti al secondo semestre anno 2022, si è avuto modo di constatare che il prezzo medio di mercato rilevato per abitazioni simili è di circa € 800,00/mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	VALORE
QUALITA' DELL'EDIFICIO – popolare	0,80
LUMINOSITA – Luminosità nella norma	1,00
VETUSTA' – Età da 41 a 70 anni	0,80
FINITURA – mediocre	0,80
DISPONIBILITA' – occupato	0,70
COEFFICIENTE GLOBALE	0,82

VALORE LOTTO

Valore medio di mercato unitario al mq =	€ 800,00
Superficie commerciale dell'immobile =	mq 93,00
Valore = € 800,00 x 0,82 x mq 93,00 =	€ 61.008,00
VALORE IN CONTO TONDO =	€ 61.000,00

Adegamenti e correzioni:

spese per regolarizzazione urbanistica	€ - 300,00
--	------------

spese condominiali insolute € - 656,00

valore immobile al netto delle detrazioni € 60.044,00

VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato)= € **60.000,00**

2) L'aggiudicatario per la regolarizzazione urbanistica e per le spese condominiali insolute, dovrà sostenere una spesa di circa € 956,00 come meglio specificato nella risposta ai quesiti di cui alla lettera "D-E".

Invio copia della relazione e deposito informatico

Una copia della presente consulenza sarà inviata a mezzo Pec al debitore ed al legale del creditore procedente.

La stessa che consta di 12 pagine, di n.9 allegati, viene rassegnata nelle mani del Sig. Giudice.

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Busso 14 luglio 2023

IL C.T.U.

(Geom. Carmine GIANCOLA)

